

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0866129

הרחבת דיור נחל מטע 10,12,14

ירושלים

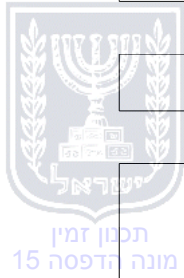
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל מטע 10-14 ברמת בית שמש 'א'. המתחם מוקף בבניינים מגורים כמעט בכל גבולותיו.
2. במתחם, קיימים 3 מבני מגורים זהים בני 3 קומות בכל אחד 10 יח"ד.
3. תכנית מי/במ/835 קבעה את יעוד הקרקע למגורים ב'.
4. היתרי בניה הונפקו בשנת 1996. משנת 2001 ואילך, העירייה נתנה עוד כ- 14 היתרי בנייה, לתוספת שטחי שירות.
5. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות וקדמיות ותוספת קומה ב
6. ייעוד קרקע נשאר מגורים ב' ללא שינוי ואין תוספת יח"ד. צפיפות בתחם היא 6.8 יח"ד לדונם.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
8. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
 לפי סעיף 62 א (א) 12 הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר.
 לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 לפי סעיף 62 א (א) (4) קביעת גובה ומספר קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	102-0866129
-------------	-------------

שטח התכנית	4.410 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 4 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 199929

קואורדינאטה Y 624381

1.5.2 תיאור מקום

נחל מטע 10,12,14 רמת בית שמש א'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נחל מטע	10	
בית שמש	נחל מטע	14	
בית שמש	נחל מטע	12	

שכונה נחל מטע 10,12,14 רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34272	מוסדר	חלק	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/י במ/ 835	301

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 835 / כא	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית בש/ 835/ כא.	6621	5921	02/07/2013
מי/ במ/ 835	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/835.	4315	3773	22/06/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טרייסי סקרילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		02/09/2020	טרייסי סקרילוף	14: 39 07/09/2020	מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		02/02/2021	טרייסי סקרילוף	14: 43 02/02/2021	נספח מס' 1-נחל מטע 10 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		02/02/2021	טרייסי סקרילוף	14: 43 02/02/2021	נספח מס' 2-נחל מטע 12 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		02/02/2021	טרייסי סקרילוף	14: 44 02/02/2021	נספח מס' 3-נחל מטע 14 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
חניה	רקע	1: 250		21/12/2020	טרייסי סקרילוף	13: 29 21/12/2020	נספח מס' 4-נספח חניה ופיתוח	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250		20/05/2020	טרייסי סקרילוף	11: 22 02/06/2020	נספח מס' 5-נספח תמונות	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שירה גולן			בית שמש	נחל מטע	10			michalibm1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שירה גולן			בית שמש	נחל מטע	10			michalibm1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dsed.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ-70 מ"ר. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות לשם הרחבות יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. תוספת קומה אחת לסה"כ 4 קומות.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת שלביות ביצוע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		301
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	301
מבנה מוצע	מגורים ב'	301

3.2 טבלת שטחים

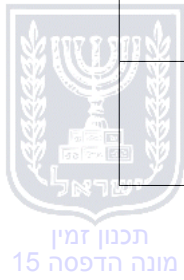
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,410	100
סה"כ	4,410	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,409	100
סה"כ	4,409	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. תותר בניית המחסן עד לקו אפס בחזית נחל מטע, ובגינה אחורית תותר עד לגבול המגרש.
ב	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	היטל השבחה
	1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית

מגורים ב'	4.1
הנחיות מיוחדות	ז
תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9	
הנחיות מיוחדות	ח
1.תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי נכס מונה	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה
0		4	3	3	105	4752.7	0	0	611.67	4141.03	4409	<סה"כ>	מגורים	מגורים ב'
0		4	3	3	10	1608.36	0	0	160.07	1448.29		נחל מטע 10	מגורים	מגורים ב'
0		4	3	3	10	1625.66	0	0	241.99	1383.67		נחל מטע 12	מגורים	מגורים ב'
0		4	3	3	10	1518.68	0	0	209.61	1309.07		נחל מטע 14	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(*) כמפורט בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (*).

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בכל יחידה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15